

**CONVENTION
ENTRE BOUYGUES IMMOBILIER
ET LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ La société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société Anonyme au capital de 138 577 320 Euros, dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), Immeuble Galéo, 3 Boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Nanterre.

Représentée par :

Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur Immobilier d'Entreprise Province, domicilié en cette qualité à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts de Seine), immeuble Galéo, 3 boulevard Gallieni,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Philippe ARNOLD, Directeur Général Segment Province Nord et Atlantique de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, en date à BORDEAUX du 19 mars 2010.

Monsieur Philippe ARNOLD, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et ayant agi en sadite qualité en vertu d'une délégation de pouvoir du 14 mai 2007 consentie par Monsieur Philippe JOSSE, Directeur Général Logement France de la société BOUYGUES IMMOBILIER,

Lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 14 mai 2007 consentie par Monsieur François BERTIERE, Président du Conseil d'administration de la société BOUYGUES IMMOBILIER. (Annexe n° 1).

Le **PROMETTANT** ou l'**ACQUEREUR** et dénommée ci-après **BOUYGUES IMMOBILIER**.

2/ La **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, établissement public administratif créé par la loi n° 66.1069 du 31 décembre 1966 et les décrets des 11 septembre et 27 novembre 1967, devenu établissement public de coopération intercommunale conformément à la loi n° 92.125 du 6 février 1992, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 243 300 316, et non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Représentée par :

Monsieur DUCHENE, Vice Président de la COMMUNAUTE URBAINE de Bordeaux, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles de Gaulle,

Agissant en vertu de l'arrêté n°2008/864 du Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 28 avril 2008.

Le **BENEFICIAIRE** ou le **VENDEUR** et dénommée ci-après la **CUB**.

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les parties précisent que le présent document est établi à l'effet de fixer les conventions entre elles dans le cadre de la vente des biens immobiliers objet des présentes, destinés à la réalisation du programme ci-après décrit en constituant la cause.

Suite aux procédures d'engagements de la CUB, puisque l'engagement de BOUYGUES IMMOBILIER est formalisé avant la tenue du conseil de communauté entérinant la vente des biens immobiliers objet des présentes, la présente convention fixe deux temps :

- dans un premier temps, elle prend nécessairement la forme d'une promesse d'achat, dont la levée d'option est matérialisée par la notification faite par la **CUB** à **BOUYGUES IMMOBILIER** de l'extrait du procès-verbal du conseil de communauté entérinant la vente des biens immobiliers objet des présentes,

- dans un second temps, à compter de cette notification, la convention devient automatiquement une vente conditionnelle liant la CUB devenue VENDEUR, et BOUYGUES IMMOBILIER devenu ACQUEREUR, de façon ferme et définitive, sous réserve du jeu des conditions suspensives ci-après énoncées.

La **CUB** est propriétaire d'un tènement immobilier situé dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie d'environ 32,6 hectares.

Ce tènement, longeant la berge du lac, est situé de part et d'autre de l'avenue de Reinson.

Le terrain nord est bordé à l'est et au nord par l'avenue des Quarante Journaux.

Le terrain sud s'étend le long de l'avenue des Quarante journaux jusqu'à l'avenue des Français libres et l'avenue Laroque, jusqu'à rejoindre les immeubles de logements du Lauzun et des Aubiers. L'avenue des Quarante journaux, ainsi que l'avenue Dassault se situent à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Ce terrain a vocation à être aménagé par BOUYGUES IMMOBILIER, lequel a pour mission en tant que concessionnaire de la ZAC Berge du Lac d'y réaliser une opération d'aménagement répondant à plusieurs enjeux à l'échelle du quartier élargi, avec un souci de recomposition du tissu urbain entre la ville constituée et ce nouveau quartier de la Berge du lac. Dans cette optique, l'opération d'aménagement est composée d'un programme de construction, conformément au dossier de réalisation de la ZAC et comprenant notamment la construction d'équipements publics de superstructure afin de répondre aux besoins générés par cet afflux de population nouvelle : deux groupes scolaires, une maison polyvalente regroupant les services d'aide et de proximité à la personne, un gymnase associé à une salle multisports et à une surface artificielle d'escalade, un équipement culturel, et enfin une réservation foncière pour l'implantation éventuelle d'un collège. La ZAC développe également un programme d'aménagement d'espaces publics de qualité, dont l'objectif principal est de structurer le tissu urbain autour du futur cours du Tramway, et de réaliser des équipements publics de proximité et des espaces verts de qualité (jardin promenade, canaux, venelle verte...)

Précision étant ici faite, savoir :

- que par délibération du 22 décembre 2006 dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe n° 2**) le Conseil de Communauté a approuvé la création de la ZAC de La Berge du Lac

- que le traité de concession par lequel la CUB a confié à BOUYGUES IMMOBILIER l'aménagement de la ZAC a été signé le 12 février 2007. Une copie dudit traité et son annexe 2 sont demeurés annexés aux présentes (**Annexe n°3**).
- qu'un avenant à ce traité de concession a été signé le 23 mai 2008 après avoir été approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 22 février 2008. Une copie de l'avenant et de ladite délibération sont demeurés annexés aux présentes (**Annexe n° 4**).
- que le projet du cahier des charges de cession des terrains devant obligatoirement être annexé aux actes de revente des terrains de la ZAC et porté préalablement à la connaissance des acquéreurs. Il sera transmis par le PROMETTANT dans sa rédaction définitive acceptée par la CUB trente (30) jours avant la signature de l'acte authentique et sera annexé audit acte.

Observation étant ici faite que le PROMETTANT a reçu dès avant ce jour un modèle de cahier des charges de cession des terrains.

Ceci exposé, les soussignés ont convenu ce qui suit :

PREMIERE PARTIE

Article 1. PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Par ces présentes, BOUYGUES IMMOBILIER, en s'obligeant, promet d'acquérir et par suite, confère d'une manière ferme et définitive à la CUB, la faculté d'accepter si bon lui semble la promesse qui lui est faite, aux conditions et délais ci-après fixés,

Les biens dont la désignation suit, ci-après identifiés sous le terme IMMEUBLE, que BOUYGUES IMMOBILIER déclare bien connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois en détail, dans le but des présentes.

La CUB accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

Article 2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

A BORDEAUX (Gironde) Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres et Avenue Laroque.

Une parcelle de terrain nu d'une contenance de 29,87h environ,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numéros</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance en m²</u>
TC	2p	Rue Testaud	1.310
TC	5p	Av de Laroque	1.023
TC	6p	Av de Laroque	829
TC	7p	Av M Dassault	113
TC	48 p	Av M Dassault	75.753
TC	57 p	Rue des Genets	36.692
TD	6p	Av des Q Journaux	362
TD	20 p	Av des Q Journaux	2
TD	42		474
TH	1	Av M Dassault	181.105
TD	Dp 1		629
TC	Dp 2		153
TC	Dp 3		77
TH	Dp 4		220
TOTAL			298.742

Un plan de cession est demeuré ci-annexé (**Annexe n°5**).

Et l'emprise foncière de la piste cyclable à détacher du domaine public après désaffectation et déclassement ainsi qu'il est dit ci-après.

Telle que cette parcelle et le terrain à détacher figurent en vert clair sur le plan de masse dressé par la CUB le 4 décembre 2008 et modifié une dernière fois le 11 février 2010, susvisé .

Précisions étant ici faites, savoir :

- Que plusieurs parcelles comprises dans la présente vente sont traversées dans leur longueur ou dans leur largeur (du nord au sud) ou (de l'est en ouest), par la piste cyclable telle que figurée au plan de cession ci-annexé sous teinte violette reste la propriété de la CUB,

- que la piste cyclable longeant l'Avenue Marcel Dassault, sera désaffectée puis déclassée pour être ensuite déplacée.

A cet égard, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à acquérir l'emprise foncière de cette piste cyclable laquelle sera incluse dans la présente vente, après avoir été désaffectée et déclassée.

Un arrêté de déclassement sera pris après désaffectation de ladite emprise.

La notification à BOUYGUES IMMOBILIER de l'arrêté de déclassement emportera levée d'option par la CUB pour la vente de cette emprise foncière.

Ladite levée d'option devra intervenir au plus tard un mois avant la date de la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits, charges et servitudes pouvant y être attachés et /ou celles convenues ou contenues aux termes des présentes figurant notamment en 2ème partie.

Etant ici précisé, savoir :

- qu'une fiche descriptive des caractéristiques du bien vendu va demeurer ci-annexée aux présentes (**Annexe n° 6**)

- que la CUB s'engage à procéder à des travaux préalables de remise en état du terrain, à savoir :

- au déboisement, défrichage et dessouchage sur l'emprise du nouveau fossé déplacé le long de l'avenue des 40 journaux, , et à la transformation des déchets de coupe et évacuation en décharge,
- au déplacement préalable des réseaux situés dans l'emprise du nouveau fossé avenue des 40 journaux, notamment au déplacement du réseau ERDF et de l'armoire de dérivation au Nord de la ZAC situés dans l'emprise du futur fossé, ainsi que le déplacement du réseau 9 cégétel, dont un seul fourreau est aujourd'hui exploité par Inolia, délégataire de service public pour la CUB, situé également dans l'emprise du futur fossé
- au déplacement du fossé existant de l'avenue des 40 journaux et à sa reconstruction selon l'implantation et le plan d'aménagement défini par Bouygues Immobilier, ainsi que le prolongement de ce fossé entre la rue Lavignole et l'avenue M.Dassault en vue de drainer la partie nord du terrain
- au remblaiement du fossé existant et remise en état du terrain selon une procédure d'exécution permettant la construction de la parcelle,
- à des travaux de busage du fossé au droit des débouchés de la rue de l'école, de la place commerciale et des accès à l'îlot C2.1 ;

Lesdits autres travaux devront être exécutés au plus tard un mois avant la signature de l'acte authentique de vente.

2.1. Bornage

Il est ici précisé que ledit terrain fera l'objet d'un bornage contradictoire, les frais relatifs à ce bornage étant à la charge de la CUB qui s'y oblige

Les frais de division du terrain à effectuer pour la présente cession sont à la charge de la CUB. Le ou les documents d'arpentage et le procès-verbal de bornage devront être remis à BOUYGUES IMMOBILIER au plus tard à la levée d'option.

2.2. Informations particulières relatives à l'IMMEUBLE

A) Etat parasitaire

1/ Article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'IMMEUBLE est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication). La CUB déclare qu'à ce jour, elle n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

2/ Certificat parasitaire

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge de la CUB, sera transmis ultérieurement à BOUYGUES IMMOBILIER et au plus tard à la levée d'option.

Il devra être en cours de validité le jour de l'acte authentique, la CUB s'engageant à en faire établir un nouveau, à ses frais, le cas échéant.

Il déclare être garant de la conservation de l'IMMEUBLE dans l'état dans lequel il se trouve ce jour au regard de son état parasitaire, sauf l'effet des autorisations diverses données aux paragraphes figurant sous le titre 19.6 ci-après et aux stipulations relatives à la pollution.

B) Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, la CUB déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (zone rouge hachurée bleu avec une côte casier de 2,30 NGF).

Ledit IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

En conséquence, il sera établi par la CUB un état des risques qui sera transmis ultérieurement à BOUYGUES IMMOBILIER et au plus tard à la levée d'option.

BOUYGUES IMMOBILIER déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours à ce sujet contre la CUB.

La CUB déclare qu'à sa connaissance, l'IMMEUBLE objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des assurances).

C) Environnement

Il résulte de l'article 514-20 du Code de l'Environnement que :



« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le VENDEUR de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du VENDEUR, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, il est également rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon le degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (Article L.541-1 2° du Code de l'Environnement).

La CUB reconnaît avoir été informée par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite, son représentant es qualités déclare :

* Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes;

* Qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de déclarer :

* Qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'Environnement,

* Que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'Environnement.

* Qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'Environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

* Qu'il résulte de l'interrogation des bases de données BASIAS et BASOL que le terrain objet des présentes n'a pas supporté une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être;

Le représentant de la CUB déclare en outre, qu'il a été diligenté, auprès de l'Institut Européen de l'Environnement de Bordeaux (IEEB) dont le siège social est à 1, rue du professeur Vèzès à Bordeaux, une étude de la qualité environnementale des sols : Analyse des sols.

Une copie de l'étude environnementale transmise le 19 septembre 2008 est demeurée annexé aux présentes (**Annexe n° 7**).

Il résulte notamment de cette étude ce qui suit littéralement retranscrit :

« IV. SYNTHÈSE

La présente étude a pour objet d'apprécier la qualité environnementale des sols des parcelles situées au sud-est du lac de Bordeaux en vue de leur cession à un promoteur pour l'aménagement de la ZAC Berge du lac

Dans le cadre de ce projet, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) a sollicité l'intervention de l'Institut Européen de Bordeaux (IEEB) afin d'évaluer le risque potentiel de pollution des sols.

Les résultats d'analyses ne mettent pas en évidence la présence d'une contamination des sols par les polluants organiques (hydrocarbures totaux, Hydrocarbures Aromatiques polycycliques — HAP, Polychlorobiphényles - PCB).

Les teneurs en métaux sont également faibles. Elles correspondent aux limites basses des valeurs habituellement rencontrées dans les sols naturels français (cf. Etude ASPITET). Néanmoins,

localement, une contamination des remblais par les métaux toxiques est observée, sous 2 mètres cote sol, dans la partie sud-est de la zone 6 (sondages 18 et 20). Ces éléments devront être pris en compte dans le projet d'aménagement.

Afin de contrôler la conformité d'acceptation des remblais en décharge pour déchets inertes et d'apprécier le risque de transfert des métaux (sol vers eau), des essais complémentaires ont été réalisés (cf. rapport IEEB E/08/33633B).

A l'exception de la parcelle d'environ 10.000 m² située à l'extrême sud-est du site (cf. localisation ci-dessous), aucune restriction n'est à considérer concernant l'implantation de la ZAC Berge du lac. »

BOUYGUES IMMOBILIER reconnaît qu'il dispose d'une copie de cette étude qui lui a été transmise dès avant ce jour et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

La société BOUYGUES IMMOBILIER précise qu'elle a fait établir sur partie du terrain objet des présentes un contrôle complémentaire de la qualité environnement des Sols par la société IPL (ex-IEEB) sise à BORDEAUX, 1 rue du Professeur Vezès le 23 janvier 2009 ; étant précisé que ces contrôles portent plus particulièrement sur l'emprise du collège, du jardin - promenade, du canal - sud et de l'îlot B3.2.

Il résulte notamment de ce contrôle ce qui suit littéralement retranscrit :

«..IV – SYNTHÈSE : La présente étude a pour objet d'apprécier la qualité environnementale des sols dans partie sud –est de la future ZAC Berge du Lac située à Bordeaux Lac (33).

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC par BOUYGUES IMMOBILIER, la Direction Régionale Aquitaine-Pays Basque a sollicité l'intervention de IPL ATLANTIQUE (ex.IEEB) afin d'évaluer le risque potentiel de pollution des sols.

Les analyses réalisées sur le brut (indice hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques – HAP, polychlorobiphényles- PCB) sont conformes aux critères définis par l'arrêté du 15 mars 2006.

Concernant les métaux, les teneurs restent inférieures aux seuils réglementaires en vigueur (Cf.arrêté du 08 janvier 1998) et correspondent aux valeurs habituellement rencontrées dans les sols naturels français.

Les essais de lixiviation réalisés ne mettent pas en évidence une mobilisation significative des éléments recherchés et sont conformes aux critères d'acceptation pour mise en décharge des déchets inertes.

Aussi, les remblais pourront être évacués en décharge pour déchets inertes (cf.arrêté du 15/03/2006).

Il conviendra de définir des modalités de dépôt avec le gestionnaire du centre d'enfouissement préalablement à toute évacuation.

Une copie de l'étude environnementale transmise le 13 février 2009 par la société IPL est demeurée annexé aux présentes (**Annexe n° 8**).

La CUB autorise BOUYGUES IMMOBILIER à effectuer, à ses frais, si bon lui semble, des sondages, piquetages et études du sol et sous-sol du terrain complémentaires, en vue de détecter la présence d'une pollution non visée ou plus étendue, c'est-à-dire non révélée dans les diagnostics de pollution réalisés dès avant ce jour demeurés annexés aux présentes, qui serait découverte postérieurement aux présentes.

En cas de non acquisition par la société BOUYGUES IMMOBILIER de l'IMMEUBLE, la société BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à remettre le bien immobilier en état. Pour ce faire, un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et préalablement à tous nouveaux

sondages, piquetages et études du sol et du sous-sol du terrain en vue de détecter la présence d'une éventuelle pollution.

Il est ici expressément convenu entre les parties que :

- **jusqu'à la réalisation des présentes par acte authentique**, la réalisation de tous travaux de dépollution qui seraient nécessaires compte tenu de la destination de l'IMMEUBLE, sera à la charge, à la diligence et aux frais de la CUB.

En conséquence, la CUB diligentera les travaux de dépollution qui seront menés sous sa conduite exclusive, à ses frais exclusifs, par une entreprise spécialisée de son choix mais selon la méthodologie et le périmètre défini dans l'étude et le cahier des charges de l'IEEB devenu IPL, sus-visés.

Lesdits travaux de dépollution devront être achevés au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La CUB s'oblige, savoir :

- à informer la société BOUYGUES IMMOBILIER du choix de l'entreprise dans le mois de la signature du marché,
- à fournir au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la police d'assurance responsabilité professionnelle de ladite société,

- **à compter de la réalisation des présentes par acte authentique**, la réalisation de tous autres travaux de dépollution sera à la charge, à la diligence et aux frais de BOUYGUES IMMOBILIER.

En conséquence, à compter de la réalisation des présentes par acte authentique, l'existence de toute pollution sera à la charge exclusive de la société BOUYGUES IMMOBILIER, sous sa responsabilité, sans recours contre la CUB, précédent propriétaire.

Demeureront ci- annexés, les documents suivants :

- la liste des installations classées et/ou déclarées en Préfecture de la Gironde en activité au 18 décembre 2009 concernant la Ville de Bordeaux (**Annexe n° 9**)
- le résultat des recherches BASOL sur les sites et sols pollués concernant la Ville de Bordeaux (**Annexe n° 10**)
- le résultat des recherches BASIAS sur les sites et sols pollués concernant l'avenue des Quarante Journaux, avenue de Reinson, avenue des Français Libres et Avenue Laroque sur la Ville de Bordeaux (**Annexe n° 11**)

D) Mines

Il résulte de l'article 75-2-1 du Code Minier :

« Le VENDEUR d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation ».

« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du VENDEUR, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente ».

« Les dispositions précédentes s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente ».

A cet égard, la CUB déclare qu'aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du terrain objet des présentes.

E) Risque archéologique

Le terrain sur lequel se développe le projet est une zone remblayée lors de la création du Lac de Bordeaux. Il n'est pas situé dans un périmètre de vestiges archéologiques connu. La réglementation en vigueur n'impose aucune prescription archéologique préventive.

L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé des dispositions du Code du Patrimoine. Notamment, désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Article 3. DROIT DE PROPRIETE – EFFET RELATIF

La CUB s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de l'IMMEUBLE dont il s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir.

Article 4. PROPRIETE – JOUISSANCE

Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location et occupation.

La CUB s'engage préalablement à la signature de l'acte authentique de réitération des présentes à résilier tous les contrats de location d'emplacements de panneaux publicitaires et à enlever ou faire enlever tous les panneaux d'affichages non autorisés et autorisés.

La CUB s'engage à ne consentir aucun nouveau droit d'occupation publicitaire à compter de ce jour jusqu'à la réitération par acte authentique de la présente promesse.

Un état des lieux contradictoire sera dressé par les parties préalablement à la signature de l'acte authentique de réitération des présentes.

Article 5. DESTINATION DE L'IMMEUBLE

A titre de conditions essentielles et déterminantes des présentes, sans lesquelles la CUB n'aurait consenti ni aux présentes ni à la vente en découlant, il est expressément convenu ce qui suit.

La vente sera donc soumise aux dispositions prévues ci-après.

En sa qualité d'aménageur, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage irrévocablement, si la vente se réalise, à :

- affecter l'IMMEUBLE à la réalisation d'une opération d'aménagement de 258 659 m² de SHON environ, conformément notamment au traité de concession figurant en annexe (**Annexe n°3**) et à ses avenants éventuels, au programme de construction du dossier de réalisation de la ZAC La Berge du Lac figurant en annexe (**Annexe n°12**) et à ses éventuels modificatifs.

- à réaliser dans les délais prescrits aux présentes et/ou aux documents annexés, ladite opération de construction ;

- à respecter les charges, conditions et obligations résultant tant des présentes que des documents annexés et notamment du programme de construction du dossier de réalisation.

- à exécuter les missions et réaliser les engagements contenus au traité de concession et à ses éventuels avenants, aux documents y relatifs, et notamment à affecter les BIENS objet des présentes conformément audit traité et à ses éventuels avenants.

Pour les parcelles sur lesquelles il sera constructeur (soit 60% maximum de la SHON logement), BOUYGUES IMMOBILIER s'engage irrévocablement, si la vente se réalise, notamment à :

- respecter les charges et conditions particulières contenues dans le cahier des charges de cession de terrains, respecter les charges, conditions et obligations résultant tant des présentes que des documents annexés,

- respecter le calendrier et le programme de construction présentés à la CUB décrits dans le traité de concession initial et ses avenants et agréés par cette dernière.

Le programme de construction en S.H.O.N se répartit de la manière suivante :

Logements :	66% soit 169 799 m ²
Commerces :	12% soit 32 000m ²
Bureaux, services, activités :	10% soit 25 180 m ²
Résidences services :	4% soit 10 300 m ²
Equipements publics :	8% soit 21 380 m ²
TOTAL :	258 659 m ² .

La construction se déroulera en trois phases :

- 1^{ère} phase : 2010/2012
- 2^{ème} phase : 2012/2014
- 3^{ème} phase : 2014/2017.

Il est ici expressément convenu :

- que les pièces et documents annexés aux présentes revêtent la même force obligatoire que les stipulations de la présente convention ;

- que les présentes stipulations s'appliqueront à tous successeurs, ayants droit ou ayants cause de BOUYGUES IMMOBILIER,

- que le non-respect par BOUYGUES IMMOBILIER des charges, conditions, engagements, obligations, stipulations, etc. résultant tant des présentes que des documents annexés et notamment du programme de construction du dossier de réalisation, et tous documents, actes, etc. qui en seront la suite ou conséquence, sera sanctionné par l'application des mesures prévues au titre de la condition résolutoire stipulée aux présentes.

Article 6. PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

Il est ici rappelé que l'IMMEUBLE est destiné par BOUYGUES IMMOBILIER, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, à la réalisation du programme de construction du dossier de réalisation figurant en annexe.

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix net vendeur pour la CUB, de **VINGT-SIX MILLIONS D'EUROS (26.000.000,00 €)**, qui pourra être révisé dans les conditions ci-après :

Le prix a été fixé :

- eu égard aux coûts à supporter par BOUYGUES IMMOBILIER pour la constitution des îlots et des espaces publics,

- et suite à un avis de France Domaines en date du 6 mars 2008 et confirmé en date du 28 avril 2009. Il résulte de cet avis que le prix global ressort à **TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (38.585.000,00€)** ramené, compte tenu de la participation financière de l'aménageur à la réalisation des équipements publics nécessaires à sa mise en œuvre tels que décrits dans le traité de concession initial de **DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (12.585.000,00 €)**, à un montant net vendeur pour la CUB de **VINGT-SIX MILLIONS D'EUROS (26.000.000,00 €)**.

Par suite :

- Si la participation financière de BOUYGUES IMMOBILIER nécessaire à la réalisation desdits équipements publics, s'avérait être d'un montant inférieur à **DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (12.585.000,00 €)** et/ou si l'aménageur n'avait plus à réaliser certains équipements publics de la ZAC tels que décrits dans le traité de concession initial et ses avenants, le montant du prix net vendeur revenant à la CUB serait alors majoré du montant des coûts prévisionnels y relatifs ne devant plus être supportés par BOUYGUES IMMOBILIER.

A ce titre, il est précisé que le montant de 12.585.000 € a été calculé par BOUYGUES IMMOBILIER dans sa proposition lors du concours et appel à candidature et validé par les services Fiscaux.

- Si la participation financière de BOUYGUES IMMOBILIER nécessaire à la réalisation desdits équipements publics, s'avérait être d'un montant supérieur à **DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (12.585.000,00 €)** et/ou si l'aménageur avait à réaliser certains équipements publics supplémentaires de la ZAC par rapport à ceux décrits dans le traité de concession initial, même si cela résulte d'avenants éventuels aux documents relatifs à la ZAC, le montant du prix net revenant à la CUB ne serait pas modifié.

- Si la CUB était redevable au titre des présentes de la TVA, la TVA sera ajoutée au prix net vendeur.

Etant précisé que le prix net vendeur ci-dessus ne comprend ni le coût des branchements aux divers réseaux ni les frais d'acquisition et autres coûts liés à l'aménagement de la ZAC, tels que notamment les taxes d'urbanisme liées à la construction, qui resteront à la charge de BOUYGUES IMMOBILIER.

A titre d'information, à ce jour la LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE OBJET DE LA PARTICIPATION FINANCIERE est la suivante :

- Un groupe scolaire n°1 de 13 classes couplé à une structure petite enfance (accueil périscolaire) intégrée d'une capacité de 60 enfants et à un centre de loisirs pour l'accueil des enfants hors période scolaire - 1^{ère} phase d'aménagement.
- Une Maison polyvalente comprenant notamment un espace jeunes, un espace séniors, une structure à vocation sociale, une maison de quartier, une salle polyvalente, une ludothèque - 1^{ère} phase d'aménagement.
- Une Maison de la danse, lieu d'accueil et d'hébergement de compagnies de danse contemporaine - 2^{ème} phase d'aménagement.
- Un espace multisports regroupant un gymnase de quartier, une Surface artificielle d'escalade (SAE), une salle de musculation et de fitness- 2^{ème} phase d'aménagement.
- Un collège « 600 » à forte valeur pédagogique ajoutée - 2^{ème} phase d'aménagement.
- Un groupe scolaire n°2 de 9 classes, sans structure petite enfance (intégrée dans le groupe scolaire n°1) - 3^{ème} phase d'aménagement.

Article 6 bis. PAIEMENT DU PRIX

Le prix stipulé ci-dessus sera payé en trois pactes, à savoir :

⇒ partie payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, constituant le premier pacte, au jour de la signature de l'acte authentique de vente pour un montant de 4 500 000 €, auquel il y aura lieu éventuellement d'ajouter la TVA dont la CUB serait redevable, en sorte que la CUB puisse l'acquitter dans les délais impartis.

⇒ le second pacte, le 21 mai 2013 pour un montant de 9 000 000€, par la comptabilité de Maître GAUTHIER Notaire associé à BORDEAUX et de celle de Maître GRANDIN Notaire associé à BORDEAUX,

⇒ enfin le troisième et dernier pacte le 21 mai 2017 pour un montant correspondant au solde du prix restant à verser, soit un montant de 12 500 000€ sur la base d'un prix net vendeur de 26.000.000 €, par la comptabilité de Maître GAUTHIER Notaire susnommé et de celle de Maître GRANDIN Notaire susnommé.

En cas de majoration du prix net revenant à la CUB ainsi qu'il est dit précédemment, le montant du troisième pacte sera augmenté des coûts des équipements publics tels que décrits dans le traité de concession initial et ses avenants ne devant plus être supportés par BOUYGUES IMMOBILIER en qualité d'aménageur, auquel il y aura lieu éventuellement d'ajouter la TVA si la CUB en est le redevable.

Ledit paiement à terme sera garanti par la production de l'original d'une caution solidaire bancaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division d'une durée de validité supérieure de six mois à celle du dernier pacte, par la société BOUYGUES IMMOBILIER, à Maître GRANDIN Notaire, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, garantissant au VENDEUR le paiement de la partie du prix stipulé payable à terme soit 21.500.000 € sur la base d'un prix net vendeur de 26.000.000 €, même si ledit prix et donc le dernier pacte sont susceptibles d'être majorés ainsi qu'il est dit précédemment.

A cet égard, il est précisé ce qui suit :

BOUYGUES IMMOBILIER a remis dès avant ce jour à la CUB, un projet de caution solidaire bancaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division d'une durée de validité supérieure de six mois à celle du dernier pacte, émanant du CREDIT AGRICOLE –CORPORATE & INVESTMENT BANK dont la CUB déclare se satisfaire.

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage :

- à fournir à la CUB au plus tard un mois avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet ne varietur dudit acte de cautionnement solidaire bancaire,
- à remettre le jour de l'acte authentique de vente, l'original dudit acte de cautionnement, ainsi qu'il est dit précédemment.

Article 7. MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRIX

Il est précisé que cette promesse a fait l'objet d'une saisine de France Domaines émettant un avis sur la valeur vénale du terrain objet de la présente préalablement à la décision de cession par la COMMUNAUTE URBAINE.

Article 8. DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

8.1. Délai de réalisation

La réalisation de la présente promesse d'achat pourra être demandée par la CUB jusqu'au **21 avril 2010**, à 16 heures inclusivement.

8.2. Mode de réalisation

La CUB pourra lever l'option par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par elle-même ou son mandataire et contenant l'autorisation donnée par le conseil de communauté urbaine, ainsi qu'il résulte de l'exposé qui précède, ladite pièce devant être adressée à BOUYGUES IMMOBILIER, en son domicile sus indiqué, au plus tard le **21 avril 2010**.

Etant précisé que, s'agissant de la ou des parcelles correspondant à l'emprise foncière de l'actuelle piste cyclable longeant l'Avenue Marcel Dassault, la CUB ne pourra lever l'option qu'après désaffectation de la piste cyclable dont il s'agit, et au plus tard le 21 avril 2010.

Une fois cette levée d'option effectuée par la CUB, la présente promesse d'achat sera convertie automatiquement, pour les parcelles concernées, en vente conditionnelle dans les termes ci-après convenus dans la seconde partie du présent acte.

Article 9. DECHEANCE

Faute pour la CUB d'avoir levé l'option dans les conditions et délai ci-dessus fixés, la présente promesse d'achat sera alors considérée comme caduque et de nul effet sans que BOUYGUES IMMOBILIER ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ce dernier sera automatiquement dégagé de tous engagements résultant pour lui du présent acte.

DEUXIEME PARTIE

Article 10. VENTE CONDITIONNELLE

Pour faire suite à la levée de l'option par la CUB devenue alors VENDEUR sous conditions suspensives, BOUYGUES IMMOBILIER étant devenu ACQUEREUR sous conditions suspensives également, il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales et particulières qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessus, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

Article 11. FORME DE REALISATION DE LA VENTE

Pour que la mutation de l'IMMEUBLE ci-dessus désigné soit effective, la signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tard le **21 mai 2010**.

Article 12. CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

12.1. Conditions générales

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes.

A/ Etat – Contenance

L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil.

De même, l'ACQUEREUR ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore d'une erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR. A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de contestation sur les limites de la propriété vendue.

Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mûres et autres champignons.

Toutefois, le VENDEUR professionnel ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés lorsque l'ACQUEREUR est un non professionnel.

Il en est de même du VENDEUR qui connaît les vices et ne les relève pas.

Le VENDEUR s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel, sauf l'effet des autorisations figurant sous le titre 19.6 et des stipulations relatives à la pollution. L'ACQUEREUR devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Pendant le temps qui précède cette signature, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur lesdits biens ou de les aliéner au profit de toutes autres personnes.

Jusqu'à la prise de possession par l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

B / Servitudes

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles ci-après relatées, ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

La CUB s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur les biens objet de la présente vente jusqu'à la signature de l'acte authentique de réitération des présentes.

Rappel de servitudes

1 / Servitudes au profit d'ELECTRICITE DE FRANCE

Il est précisé :

- que suivant actes sous signatures privées (non publiées) en date du 14 novembre et du 24 décembre 2007 dont copies ci-jointes, (Annexes n°14 et 14 Bis), la CUB a concédé à ELECTRICITE DE FRANCE, société anonyme au capital de 8 129 000 000 d'euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008) 22-30 avenue de Wagram , le droit d'occuper deux emplacements de 4 m² environ, pour la construction de deux armoires de dérivation, et le droit de passage souterrain des réseaux d'alimentation sur la parcelle cadastrée section TH n° 1 comprise dans la vente objet des présentes

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu dès avant ce jour une copie des conventions de servitudes susvisées du 14 novembre et du 24 décembre 2007 et vouloir en faire son affaire personnelle.

Par ailleurs, l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des réseaux énoncés dans la fiche descriptive demeurée ci-annexée (Annexe n°6).

La CUB se chargera du déplacement d'un des coffrets ou d'une des armoires de dérivation situé(e) sur les biens vendus, ainsi qu'il est dit précédemment concernant les travaux à réaliser par la CUB avant la signature de l'acte authentique de vente.

2 / Cahiers des charges techniques et générales - SAUNAB

Sont demeurés ci-annexés (Annexes n°15) :

- la copie de l'acte de dépôt de pièces du 8 décembre 1970 contenant notamment dépôt de la copie du cahier des charges et des cahiers des charges générales et techniques de la zone habitation et de la zone des activités du secteur tertiaire du quartier du Lac,

- la copie de l'avenant n°1 du 23 novembre 1974 avec copie d'un courrier de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 11 décembre 1974.

- copie de la délibération de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 19 octobre 1984,

- copie du cahier des charges applicables aux acquéreurs de terrain du 19 octobre 1984,

- copie de la délibération de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 25 avril 1997,

- copie de la consultation du CRIDON BORDEAUX TOULOUSE du 31 août 2009.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance des documents sus visés et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

C/ Lotissement

LE VENDEUR déclare :

- que la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme.

D/ Contributions – Taxes – Quotes-parts

L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront *pro rata temporis* entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du VENDEUR la fraction lui incombant, quand bien même l'avertissement serait établi au nom du VENDEUR.

Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

Il est ici précisé que conformément au dossier de création de la ZAC, les pétitionnaires d'une AOS seront exonérés de TLE et de PRE

E/ Assurances

L'ACQUEREUR devra assurer l'IMMEUBLE à compter du jour de l'acte authentique et fournir un justificatif de cette assurance portant sur les terrains nus, au notaire rédacteur.

F/ Frais

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, conformément à l'article 1593 du code civil, les frais de géomètre restant à la charge de la CUB

L'ACQUEREUR paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, et de la délivrance des divers diagnostics nécessaires à la charge de la CUB devenu VENDEUR.

Article 12.2. Conditions suspensives

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de BOUYGUES IMMOBILIER :

Droit de propriété

Que la CUB justifie d'une origine de propriété régulière et trentenaire.

Capacité

Que la CUB dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier significativement la valeur du bien immobilier objet des présentes.

La CUB déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude d'urbanisme de nature à déprécier significativement la valeur de l'IMMEUBLE. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles servitudes, BOUYGUES IMMOBILIER aura la faculté de renoncer à la réalisation de la présente promesse.

Absence de servitudes conventionnelles

Que le bien immobilier objet des présentes ne soit grevé d'aucune autre servitude conventionnelle que celles ci-dessus énoncées susceptibles soit d'en déprécier significativement la valeur soit d'empêcher ou d'obérer la réalisation de l'opération de construction envisagée par BOUYGUES IMMOBILIER.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente ou que la CUB produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

BOUYGUES IMMOBILIER déclare :

S'agissant de l'îlot A3-2 :

- avoir déposé le 18 décembre 2008 une demande de permis de construire ;
- avoir obtenu le permis de construire autorisant une Surface Hors Œuvre Nette de **11 069 m²** suivant arrêté municipal du **11 mai 2009** ;
- que l'affichage en mairie a eu lieu du 19 mai 2009 au 19 juillet 2009 ;
- que l'affichage sur le terrain a débuté le **15 mai 2009** et est toujours en cours ;
- que ces affichages ont été constatés par exploit(s) de Maître Fauvel, Huissier de Justice à Bordeaux ;
- que ledit permis de construire est désormais définitif comme étant purgé de tout recours et de tout retrait

S'agissant de l'îlot A2-4 :

- avoir déposé le 18 décembre 2008 une demande de permis de construire ;
- avoir obtenu le permis de construire autorisant une Surface Hors Œuvre Nette de **13 928 m²** suivant arrêté municipal du **11 mai 2009** ;
- que l'affichage en mairie a eu lieu du 19 mai 2009 au 19 juillet 2009
- que l'affichage sur le terrain a débuté le **15 mai 2009** et est toujours en cours ;
- que ces affichages ont été constatés par exploit(s) de Maître Fauvel, Huissier de Justice à Bordeaux ;
- que ledit permis de construire est désormais définitif comme étant purgé de tout recours et de tout retrait

S'agissant de l'îlot A3-3 :

- avoir déposé le 30 juin 2009 une demande de permis de construire ;
- avoir obtenu le permis de construire autorisant une Surface Hors Œuvre Nette de **8 148 m²** suivant arrêté municipal du **17 septembre 2009** ;
- que l'affichage en mairie a eu lieu du 23 septembre 2009 au 23 novembre 2009 ;
- que l'affichage sur le terrain a débuté le 25 septembre 2009 et est toujours en cours ;
- que ces affichages ont été constatés par exploit(s) de Maître Fauvel, Huissier de Justice à Bordeaux ;
- que ledit permis de construire est désormais définitif comme étant purgé de tout recours et de tout retrait

Autorisation d'urbanisme commercial devenue définitive

Que soit délivrée une **autorisation d'urbanisme commercial devenue définitive** pour l'aménagement et la construction sur l'îlot C2.1 d'une « surface de vente » de 20.000m² pour une SHON maximum de 30.000 m².

Pour la réalisation de la présente condition, BOUYGUES **IMMOBILIER** déclare :

-avoir déposé la demande d'autorisation auprès de la COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (CDAC) le **12 janvier 2010** et a fourni la copie du récépissé de dépôt à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX. Une copie de ce récépissé est demeurée ci-annexée (Annexe n°16).

- avoir obtenu la décision d'autorisation prise par la COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DE LA GIRONDE le **10 mars 2010**, accordant la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 20.000m² soit 14 moyennes surfaces de plus de 300m² de vente dans l'activité non alimentaire pour un total de 14880m² et 48 boutiques de moins de 300m² de vente pour un total de 5120m² de vente. Une copie de cette décision est demeurée ci-annexée (Annexe n°17).

La décision favorable expresse de la COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (CDAC) que la Société BOUYGUES IMMOBILIER a obtenu devra être purgée de tout délai de recours administratif ou contentieux.

A ce titre, BOUYGUES IMMOBILIER s'oblige à effectuer toutes démarches nécessaires à la purge des délais de recours administratifs ou contentieux dans les délais impartis par les textes.

A défaut, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée et BOUYGUES IMMOBILIER ne pourra plus s'en prévaloir.

a - Si cette décision favorable de la CDAC fait l'objet d'un recours administratif ou contentieux

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à informer la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, dans les huit (8) jours calendaires de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la notification qui lui aura été faite dans le délai fixé par la loi, de l'existence de tout recours exercé contre la décision favorable de la CDAC intenté dans le délai légal.

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à informer la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, de la décision expresse de la COMMISSION NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL et du sort du recours, dans les huit (8) jours calendaires de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la notification qui lui aura été faite.

* Si, à l'issue du délai maximum d'instruction de quatre mois imparti à la CNAC, à compter de sa saisine,

La décision favorable de la CDAC est confirmée par la CNAC,

Et aucun recours contentieux n'a été introduit par toute personne ayant intérêt à agir devant le Conseil d'Etat (2 mois de la publication de la décision attaquée),

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à signer l'acte authentique de vente dans les meilleurs délais et au plus tard un mois après que la décision de la CNAC fut devenue définitive.

* Si, à l'issue du délai maximum d'instruction qui lui est imparti (4 mois) la CNAC émet un avis défavorable contre la décision favorable de la CDAC, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à informer la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'existence de l'avis défavorable de la CNAC dans les huit (8) jours calendaires de la réception de la notification qui lui en aura été faite.

Dans ce cas, la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée et BOUGUES IMMOBILIER aura la faculté de renoncer à la réalisation de la présente promesse.

* Si enfin, la décision favorable de la CDAC et/ou la décision favorable de la CNAC font l'objet d'un recours contentieux intenté dans le délai légal, dans le respect des conditions de l'article L 752-17 du code de commerce, par toute personne ayant intérêt à agir devant le Conseil d'Etat,

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à informer la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'existence du recours dans les huit (8) jours calendaires de la réception de la notification qui lui en aura été faite.

Dans ce cas, la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée, et BOUYGUES IMMOBILIER aura la faculté de renoncer à la réalisation de la présente promesse.

Dans ces deux dernières hypothèses, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher afin d'envisager ensemble la nouvelle destination de l'îlot C2.1 et ses conséquences sur le programme global de construction de la ZAC.

A défaut de respecter tout ce que dessus, et notamment les obligations d'information sus-énoncées, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée et BOUYGUES IMMOBILIER ne pourra plus s'en prévaloir.

b - Si la décision favorable de la CDAC n'a pas fait l'objet d'un recours dans les délais légaux, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Entre les parties, le caractère définitif de la décision favorable de la CDAC résultera de l'absence de notification d'un recours à l'encontre de ladite décision favorable, à l'expiration d'un délai de un (1) mois et huit (8) jours calendaires à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux articles R 752-25-2° (affichage en mairie de la commune d'implantation) et R 752-26 (publication dans deux journaux locaux) du code du commerce, de la décision favorable.

Enquête publique rendue obligatoire par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement/

Que soit rendu l'arrêté préfectoral, clôturant la procédure d'enquête publique obligatoire en vertu des articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement liée aux travaux routiers et à la Loi sur l'eau, après remise du rapport de déroulement de l'enquête et des conclusions favorables sans réserves motivées du Commissaire-enquêteur et du CODERST.

Que soit rendu l'arrêté municipal, clôturant la procédure d'enquête publique obligatoire en vertu des articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement liée à la création d'une SHON à usage de commerces supérieure à 10 000 m², après remise du rapport de déroulement de l'enquête et des conclusions favorables sans réserves motivées du Commissaire-enquêteur.

Divers

Que les travaux préalables de remise en état du terrain stipulés aux présentes que la CUB s'est engagée à effectuer soit réalisés et que le terrain soit débarrassé de tous encombrants, préalablement à la signature de l'acte authentique.

Que le terrain soit libre de toute occupation et notamment débarrassé de tous les panneaux d'affichage autorisés ou non.

BOUYGUES IMMOBILIER devra s'assurer de la réalisation des diverses conditions suspensives sus-énoncées, préalablement à la signature de l'acte authentique.

2°- Dans l'intérêt de la CUB :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement de la partie du prix stipulé payable comptant et des frais.

3°- Dans l'intérêt de la CUB et de BOUYGUES IMMOBILIER :

Qu'aucun droit de préemption ne soit exercé.

Que soit remis à la CUB par BOUYGUES IMMOBILIER :

- au plus tard un mois avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet *ne varietur* préalablement validé par la CUB de l'acte de cautionnement solidaire bancaire, d'une durée de validité supérieure de six mois à celle du dernier pacte,

- l'original de ladite caution solidaire bancaire d'une durée de validité supérieure de six mois à celle du dernier pacte, garantissant au VENDEUR le paiement de la partie du prix stipulé payable à terme par la société BOUYGUES IMMOBILIER, le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 13. OBLIGATIONS PARTICULIERES

13.1. Obligations de la CUB/VENDEUR

La CUB est tenue de fournir à l'ACQUEREUR, dans le cadre de la réitération de la présente par acte authentique, les différents états conformément à la réglementation en vigueur, à savoir : un état parasitaire du terrain, un état des risques naturels et technologiques, un diagnostic de pollution des sols, et tout autre état devenu obligatoire.

La CUB s'engage à déclasser la piste cyclable de l'avenue Dassault avant le 21 avril 2010.

13.2. Obligations de BOUYGUES IMMOBILIER/ACQUEREUR

A/ Affectation – Destination

Ainsi qu'il est dit précédemment, la CUB n'accepte la présente promesse de l'ACQUEREUR qu'à la condition expresse de la réalisation par BOUYGUES IMMOBILIER du programme global de construction qui a reçu l'agrément de la Communauté, à savoir 258 659 m² de SHON environ, conformément au programme de construction du dossier de réalisation de la ZAC La Berge du Lac ci-annexé (**Annexe n°12**) et à ses éventuels modificatifs

B/ Calendrier

La société BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à respecter le calendrier de réalisation de son opération d'aménagement qui se développera de 2010 à 2017 en 3 phases d'aménagement des espaces publics et de réalisation des constructions ainsi que cela figure en annexes

C/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente

Il est tenu :

- de payer le prix aux époques et de la manière convenues,
- d'exécuter les conditions de la vente.

D/ Autres

- S'oblige à respecter les obligations, à exécuter les missions et à réaliser les engagements contenus au traité de concession et aux documents y relatifs

Article 14. SANCTIONS

La présente convention ou la vente en découlant pourra être résolue par décision de la CUB, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés aux présentes ou dans les documents annexés, en cas de non respect de l'une quelconque des stipulations des présentes, des documents y annexés et notamment du programme de construction du dossier de réalisation, ou encore des stipulations de l'acte authentique de vente ou des documents qui y seront annexés, ou de tous documents, actes, etc. qui en seront la suite ou conséquence, sera sanctionné par l'application des mesures prévues au titre de la condition résolutoire telle que ci-après convenue.

14.1 Information préalable

Toute demande de modification apportée au programme ou aux délais sera sollicitée par BOUYGUES IMMOBILIER auprès des services de la CUB.

Si la réponse à la demande formulée par BOUYGUES IMMOBILIER est de la compétence exclusive de la CUB. Les services de la CUB devront formuler un avis écrit sous soixante (60) jours de la réception du courrier de demande.

Le défaut de réponse exprès à l'issue dudit délai, vaudra accord tacite de modification à condition que la réglementation en vigueur ou les documents de la ZAC ne prévoient pas que la réponse doit être expresse.

14.2 Mise en demeure

Sauf l'accord préalable donné par la CUB, au cas visé ci-dessus, la CUB pourra faire constater par acte d'huissier le non respect par BOUYGUES IMMOBILIER de l'une quelconque de ses obligations et engagements et pourra mettre en demeure la société BOUYGUES IMMOBILIER de respecter ses engagements et obligations.

Cette mise en demeure sera adressée par courrier recommandé avec accusé de réception intimant à BOUYGUES IMMOBILIER de cesser ses agissements fautifs, de respecter ses engagements et obligations et/ou de réaliser ses engagements et devra contenir la déclaration par la CUB de son intention d'user du bénéfice de la clause résolutoire ci-après.

14.3 Résolution de la vente

A défaut de cessation par BOUYGUES IMMOBILIER de ses agissements fautifs ou à défaut pour BOUYGUES IMMOBILIER de respecter et réaliser ses engagements et obligations, la vente sera résolue de plein droit si bon semble à la CUB, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, **trois mois après la mise en demeure restée infructueuse.**

Par ailleurs, la CUB pourra réclamer à BOUYGUES IMMOBILIER des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

a) Indemnité de résolution

En cas de résolution décidée par la CUB, BOUYGUES IMMOBILIER aura droit à une indemnité de résolution calculée comme suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale à la **partie du prix déjà versée** au jour du prononcé de la résolution.

- si la résolution intervient après le commencement de travaux, l'indemnité ci-dessus définie, sera, le cas échéant, augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée sur production de justificatifs.

La plus-value, ou le cas échéant la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CUB étant l'Administration des Domaines, celui de BOUYGUES IMMOBILIER pouvant, si BOUYGUES IMMOBILIER ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la CUB.

En cas de moins-value apportée au bien immobilier, la CUB pourra, en outre, demander à BOUYGUES IMMOBILIER de le remettre en l'état.

Tous les frais relatifs à cette résolution, à sa mise en oeuvre et ceux qui en seront la suite ou conséquence, seront à la charge exclusive de BOUYGUES IMMOBILIER.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'IMMEUBLE du chef de l'ACQUEREUR défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Il est ici précisé qu'en cas de résolution de la présente convention ou de la vente à intervenir, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à remettre à la CUB/VENDEUR, les différentes études par lui effectuées sur l'IMMEUBLE.

b) Dommages et intérêts

La CUB pourra, en outre, réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

c) Renonciation à la résolution de la vente

Pour l'application des stipulations relatives à la résolution de la vente telle que prévue aux présentes, les parties conviennent de ce qui suit.

- Si BOUYGUES IMMOBILIER réalise la phase 1 du programme objet des présentes, dans les délais impartis et dans les conditions de réalisation prévus :

BOUYGUES IMMOBILIER le certifiera par l'envoi d'une attestation établie par BOUYGUES IMMOBILIER à la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La CUB disposera alors d'un délai de six mois à compter de la réception de ladite attestation pour effectuer toutes vérifications et formuler toutes interrogations qu'elle jugera utiles.

A ce titre, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à adresser tous documents que la CUB demandera et répondre à toutes questions qu'elle formulera, et ce avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la demande faite par la CUB.

Si la CUB constate la réalisation et l'achèvement sans réserve dans les délais impartis, de la phase 1 du programme objet des présentes, elle renoncera à se prévaloir, uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 1, des stipulations relatives à la résolution de la vente, en adressant à BOUYGUES IMMOBILIER un courrier contenant ladite renonciation partielle, dans les quinze jours calendaires de l'expiration du délai de six mois énoncé précédemment.

Si à l'expiration du délai de six mois et quinze jours, la CUB ne s'est pas prononcée soit en renonçant expressément pour les biens immobiliers objet de la phase 1, à sa faculté de résolution de la vente, soit en notifiant à BOUYGUES IMMOBILIER les réserves qu'elle estime devoir formuler quant à la [phase 1], la CUB sera réputée avoir renoncé à l'application des stipulations relatives à la résolution de la vente mais uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 1.

- Si BOUYGUES IMMOBILIER réalise la phase 2 du programme objet des présentes, dans les délais impartis et dans les conditions de réalisation prévus :

BOUYGUES IMMOBILIER le certifiera par l'envoi d'une attestation établie par BOUYGUES IMMOBILIER à la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La CUB disposera alors d'un délai de six mois à compter de la réception de ladite attestation pour effectuer toutes vérifications et formuler toutes interrogations qu'elle jugera utiles.

A ce titre, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à adresser tous documents que la CUB demandera et répondre à toutes questions qu'elle formulera, et ce avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la demande faite par la CUB.

Si la CUB constate la réalisation et l'achèvement sans réserve dans les délais impartis, de la phase 2 du programme objet des présentes, elle renoncera à se prévaloir, uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 2, des stipulations relatives à la résolution de la vente, en adressant à BOUYGUES IMMOBILIER un courrier contenant ladite renonciation partielle, dans les quinze jours calendaires de l'expiration du délai de six mois énoncé précédemment.

Si à l'expiration du délai de six mois et quinze jours, la CUB ne s'est pas prononcée soit en renonçant expressément pour les biens immobiliers objet de la phase 2, à sa faculté de résolution de la vente, soit en notifiant à BOUYGUES IMMOBILIER les réserves qu'elle estime devoir formuler

c) Renonciation à la résolution de la vente

Pour l'application des stipulations relatives à la résolution de la vente telle que prévue aux présentes, les parties conviennent de ce qui suit.

- Si BOUYGUES IMMOBILIER réalise la phase 1 du programme objet des présentes, dans les délais impartis et dans les conditions de réalisation prévus :

BOUYGUES IMMOBILIER le certifiera par l'envoi d'une attestation établie par BOUYGUES IMMOBILIER à la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La CUB disposera alors d'un délai de six mois à compter de la réception de ladite attestation pour effectuer toutes vérifications et formuler toutes interrogations qu'elle jugera utiles.

A ce titre, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à adresser tous documents que la CUB demandera et répondre à toutes questions qu'elle formulera, et ce avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la demande faite par la CUB.

Si la CUB constate la réalisation et l'achèvement sans réserve dans les délais impartis, de la phase 1 du programme objet des présentes, elle renoncera à se prévaloir, uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 1, des stipulations relatives à la résolution de la vente, en adressant à BOUYGUES IMMOBILIER un courrier contenant ladite renonciation partielle, dans les quinze jours calendaires de l'expiration du délai de six mois énoncé précédemment.

Si à l'expiration du délai de six mois et quinze jours, la CUB ne s'est pas prononcée soit en renonçant expressément pour les biens immobiliers objet de la phase 1, à sa faculté de résolution de la vente, soit en notifiant à BOUYGUES IMMOBILIER les réserves qu'elle estime devoir formuler quant à la [phase 1], la CUB sera réputée avoir renoncé à l'application des stipulations relatives à la résolution de la vente mais uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 1.

- Si BOUYGUES IMMOBILIER réalise la phase 2 du programme objet des présentes, dans les délais impartis et dans les conditions de réalisation prévus :

BOUYGUES IMMOBILIER le certifiera par l'envoi d'une attestation établie par BOUYGUES IMMOBILIER à la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La CUB disposera alors d'un délai de six mois à compter de la réception de ladite attestation pour effectuer toutes vérifications et formuler toutes interrogations qu'elle jugera utiles.

A ce titre, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à adresser tous documents que la CUB demandera et répondre à toutes questions qu'elle formulera, et ce avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la demande faite par la CUB.

Si la CUB constate la réalisation et l'achèvement sans réserve dans les délais impartis, de la phase 2 du programme objet des présentes, elle renoncera à se prévaloir, uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 2, des stipulations relatives à la résolution de la vente, en adressant à BOUYGUES IMMOBILIER un courrier contenant ladite renonciation partielle, dans les quinze jours calendaires de l'expiration du délai de six mois énoncé précédemment.

Si à l'expiration du délai de six mois et quinze jours, la CUB ne s'est pas prononcée soit en renonçant expressément pour les biens immobiliers objet de la phase 2, à sa faculté de résolution de la vente, soit en notifiant à BOUYGUES IMMOBILIER les réserves qu'elle estime devoir formuler

quant à la [phase 1], la CUB sera réputée avoir renoncé à l'application des stipulations relatives à la résolution de la vente mais uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 2.

- Si BOUYGUES IMMOBILIER réalise la phase 3 du programme objet des présentes, dans les délais impartis et dans les conditions de réalisation prévus :

BOUYGUES IMMOBILIER le certifiera par l'envoi d'une attestation établie par BOUYGUES IMMOBILIER à la CUB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La CUB disposera alors d'un délai de six mois à compter de la réception de ladite attestation pour effectuer toutes vérifications et formuler toutes interrogations qu'elle jugera utiles.

A ce titre, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à adresser tous documents que la CUB demandera et répondre à toutes questions qu'elle formulera, et ce avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception par BOUYGUES IMMOBILIER de la demande faite par la CUB.

Si la CUB constate la réalisation et l'achèvement sans réserve dans les délais impartis, de la phase 3 du programme objet des présentes, elle renoncera à se prévaloir, uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 3, des stipulations relatives à la résolution de la vente, en adressant à BOUYGUES IMMOBILIER un courrier contenant ladite renonciation partielle, dans les quinze jours calendaires de l'expiration du délai de six mois énoncé précédemment.

Si à l'expiration du délai de six mois et quinze jours, la CUB ne s'est pas prononcée soit en renonçant expressément pour les biens immobiliers objet de la phase 3, à sa faculté de résolution de la vente, soit en notifiant à BOUYGUES IMMOBILIER les réserves qu'elle estime devoir formuler quant à la [phase 1], la CUB sera réputée avoir renoncé à l'application des stipulations relatives à la résolution de la vente mais uniquement pour les biens immobiliers objet de la phase 3.

Article 15. SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE – EXECUTION FORCEEE – CLAUSE PENALE

15.1. Date de la signature

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tard le **21 mai 2010**.

152. Exécution forcée

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

15.3. Clause pénale

Si l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale la somme de DEUX MILLIONS SIX CENTS MILLE EUROS (2 600 000 €).

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

Article 16. DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent que la vente conditionnelle ne comportera aucun dépôt de garantie.

Article 17. NON CESSION DE CONTRAT

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR rappellent que le présent contrat consacre une vente conditionnelle à laquelle ils consentent expressément et de façon irrévocable,

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives qui se dénoueront avec effet rétroactif, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté, étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique.

Ils précisent en outre que la présente vente est consentie en considération de la personne de l'ACQUEREUR ; aussi, ce dernier ne pourra consentir aucune cession du présent contrat.

Article 18. FACULTE DE MISE A DISPOSITION

Une autorisation de prise de possession anticipée du terrain, (permettant à BOUYGUES IMMOBILIER de prendre possession du terrain et de démarrer ses travaux avant toute signature de l'acte authentique) pourra être examinée par le Président de la COMMUNAUTE URBAINE une fois la levée d'option intervenue. Cette autorisation restera toutefois subordonnée au versement préalable de 40 % au montant total hors taxes du prix de la vente.

Article 19. DISPOSITIONS DIVERSES

19.1. Déclarations fiscales – plus-values

Le VENDEUR n'est pas soumis à la réglementation relative aux plus-values immobilières.

19.2. Mandat

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément Me Christelle GRANDIN notaire du vendeur et Me Fabrice GAUTHIER notaire de l'acquéreur à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du VENDEUR est mandaté à l'effet notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en son nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique

A cet égard, à l'effet de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations d'un quelconque droit de préemption, le VENDEUR déclare que le bien vendu a une superficie d'environ 29,87 hectares.

Le VENDEUR déclare que les superficies ci-dessus mentionnées sont données à titre de simple information à l'usage exclusif de l'administration ou de tout titulaire d'un droit de préemption, sans qu'il soit tenu de l'exactitude de ces mentions de superficie envers l'ACQUEREUR, ce que ce dernier accepte et se tient pour valablement signifié.

19.3. Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

19.4. Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges et/ou demeure respectives.

19.5. Frais

Tous les frais, droits et émoluments de l'acte réitératif seront à la charge de l'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément.

Les frais comprendront, le cas échéant, tous débours exposés en raison du projet de vente réalisé ou non.

Toutefois, par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, le coût des pièces ci-après énoncées reste à la charge exclusive du VENDEUR :

- Etablissement de l'état parasitaire,
- Etablissement de l'état des risques naturels et technologiques,
- Etablissement du diagnostic pollution annexé aux présentes et de l'éventuel diagnostic dépollution

19.6 .Autorisations diverses

BOUYGUES IMMOBILIER est autorisé par la CUB, savoir :

* à procéder aux reconnaissances de sols, sondages, essais géotechniques, forages d'essais géothermiques, travaux de reconnaissance des nappes et des écoulements superficiels, conformément au traité de concession.

BOUYGUES IMMOBILIER s'oblige à remettre les lieux à ses frais en l'état initial visé dans un état des lieux contradictoire, dans les 15 jours de l'exécution des relevés, sondages, et forages.

*à effectuer des travaux d'implantation d'un espace temporaire de communication – information- commercialisation pour promouvoir le projet « Berge du Lac »,

* à effectuer des travaux d'implantation de panneaux de communication pour promouvoir le projet « berge du lac »,

* à déposer toutes demandes de permis de construire dans les conditions précitées concernant la propriété sus-désigné,

* à déposer toute demande d'autorisation d'équipement commercial dans les conditions précitées concernant la propriété sus désignée.

Un état des lieux contradictoire des biens est demeuré annexé aux présentes (**Annexe n° 18**).

Article 20. ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés les pièces et documents suivants :

- Pouvoirs du représentant de BOUYGUES IMMOBILIER (Annexe n° 1)
- Copie de la délibération du Conseil de Communauté du 22 décembre 2006 (Annexe n° 2)
- Copie du traité de concession du 12 février 2007 (Annexe n° 3)
- Copie de la délibération du Conseil de Communauté du 22 février 2008 et copie de l'avenant du 23 mai 2008 au traité de concession (Annexe n° 4)

- Plan de cession dressé par la CUB le 4 décembre 2008 et modifié le 11 février 2010 (Annexe n°5)
- Fiche descriptive des caractéristiques du bien vendu (Annexe n° 6)
- Copie de l'Etude environnementale de l'IEEB (Annexe n° 7)
- Copie du Contrôle de la qualité environnementale des sols de IPL (Annexe n° 8).
- Liste des installations classées et /ou déclarées en Préfecture de la Gironde (Annexe n° 9)
- Le résultat des recherches BASOL sur les sites et sols pollués concernant la ville de Bordeaux (Annexe n° 10)
- Le résultat des recherches BASIAS sur les sites et sols pollués concernant l'avenue des Quarante Journaux, avenue de Reinson, avenues des Français Libres et Avenue Laroque sur la Ville de Bordeaux (Annexe n° 11)
- Copie du programme de construction du dossier de réalisation de la ZAC (Annexe n° 12)
- Copie de l'avis des Domaines rendu le 28 avril 2009 (Annexe n°13)
- Copies actes sous seing privé du 14 novembre et 24 décembre 2007 (Annexe n° 14 et 14bis)
- Documents SAUNAB (Annexes n°15)
- Récépissé du dépôt de la demande auprès de la CDAC (Annexe n°16)
- Autorisation délivrée par la CDAC (Annexe n°17)
- Etat des lieux contradictoire (Annexe n° 18).

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES SUR VINGT- *huit* PAGES

A BORDEAUX,

L'AN DEUX MILLE DIX,

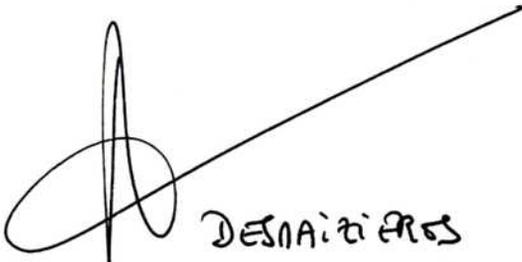
Le *24 mars*

Pour le représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER,

Le

Pour le représentant de la CUB.

CD


DESNAIRIES



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
TRÉSORERIE GÉNÉRALE DE LA REGION
AQUITAINE
ET DE LA GIRONDE

Service France Domaine

24, RUE FRANÇOIS DE SOURDIS - BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX

Affaire suivie par : R-C SABOURET

Téléphone : 05-56-00-13-60

Mél. : rene.sabouret@dgfip.finances.gouv.fr

DLF

OBJET : ZAC "La berge du Lac"

Vos références: 2060/dl/jp

AF

Bordeaux, le 28/avril 2009
05 MAI 2009
DEPARTEMENT GIRONDE

LE TRESORIER-PAYEUR GENERAL DE LA REGION AQUITAINE
TRESORIER-PAYEUR GENERAL DE LA GIRONDE

à

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE
BORDEAUX,

ESPLANADE CHARLES DE GAULLE

33076 BORDEAUX CEDEX

COMMUNAUTE URBAINE
de BORDEAUX
- 5 MAI 2009
DIRECTION DE L'ACTIVITE FONCIERE

Par lettre en date du 25 mars 2009, vous m'avez demandé si le prix réel de la vente des terrains de la ZAC "La berge du Lac", fixé à 38 585 000 € le 30 mars 2007 et confirmé par avis du 6 mars 2008 pouvait être maintenu compte tenu des nouvelles conditions d'aménagement de la zone.

Suite aux précisions qui ont été apportées le 07 avril 2009 lors d'une entrevue entre l'un de mes collaborateurs et vos services, et après une nouvelle étude du dossier d'aménagement de la zone, je vous informe que le prix global de l'opération, soit 38 585 000 € HT (trente huit millions cinq cent quatre vingt cinq euros) peut être maintenu.

Le Chef des Services du Trésor Public,
Gérant Intérimaire,

Philippe MAIZY